

залучення бізнесу до надання комунальних послуг та модернізації об'єктів інфраструктури.

В умовах сучасної політичної, економічної та соціальної кризи можливе поглиблення негативних тенденцій посилення регіональних ідентичностей серед населення, сепаратистських тенденцій в окремих регіонах за умов надання їм можливості вирішувати свою долю у складі держави. Послаблення централізації влади в результаті децентралізації може спричинити зростання свавілля місцевих чиновників та зростання незадоволення населення владою, включаючи центральну, яка не в змозі і нездатна буде захистити інтереси та права регіональних громад. Децентралізація може посилити відцентрові тенденції через вкрай низький рівень відповідальності держави перед адміністративно-територіальними суб'єктами.

Політика місцевого (муніципального) економічного розвитку в Україні в однаковій мірі мають бути реакцією на економічні реформи та відповіддю на процеси децентралізації, що надають більше можливостей в підборі інструментів у вирішенні локальних проблем. Органам самоврядування необхідно почати здійснювати принципово нові види діяльності, мета яких полягатиме виключно у стимулюванні економічної активності в своїх регіонах. Наприклад, для реалізації політики розвитку конкретних секторів (з прихованим внутрішнім потенціалом, але потенційно високим попитом з боку споживачів продукції) органи місцевого самоврядування мають забезпечити підвищення ефективності використання ресурсів з точки зору виробництва кінцевої продукції; розробку та реалізацію стратегій розвитку туризму; визначення пріоритетних галузей промисловості; підтримку малого та середнього бізнесу в сферах з високим рівнем доданої вартості, зокрема, у сфері послуг тощо.

Шутова Л. А., канд. екон. наук, доц.,
КМПО РАНХИГС, Москва, Россия

РЕШЕНИЕ ЖИЛИЩНОЙ ПРОБЛЕМЫ КАК ИМПЕРАТИВ ПОВЫШЕНИЯ КАЧЕСТВА ЖИЗНИ ГОРОЖАН

С внедрением рыночных отношений произошли существенные изменения. Так, начал функционировать рынок жилья, изменилась структура жилого фонда по формам собственности. Однако жилищная проблема осталась по-прежнему актуальной. Суть жилищной проблемы заключается в острой нехватке жилья, соответствующего нормативным и потребительским требованиям, для значительной части населения.

Жилищная проблема имеет несколько важных аспектов:

- дефицит жилья – количественный аспект;

- несоответствие структуры жилищного фонда демографической структуре семей – структурный аспект;
- несоответствие имеющегося жилищного фонда требованиям к потребительским качествам жилья – качественный аспект;
- несоответствие требований к техническому содержанию жилищного фонда – эксплуатационный аспект.

Средняя жилищная обеспеченность в городах страны составляет не более 18 кв.м. общей (полезной) площади жилья на одного жителя, многие семьи имеют менее 9 кв.м. на душу населения, зачастую, в коммунальных квартирах. Опыт развитых стран показывает, что для успешного решения жилищной проблемы необходимо повысить средний уровень жилищной обеспеченности в 2-3 раза.

Состав квартирного фонда во многих городах страны не соответствует демографической структуре населения, что существенно ухудшает жилищные условия горожан. О недостаточных темпах решения жилищной проблемы свидетельствует невыполнении государственных программ в сфере обеспечения жильем определенных категорий населения (военнослужащие, вынужденные переселенцы и т.д.). Многие семьи проживают в коммунальных квартирах и общежитиях.

Важным аспектом данной проблемы является несоответствие существующего жилищного фонда функционально-потребительским требованиям, предъявляемым к жилым помещениям: неудобная планировка, недостаточный уровень производства, влагостойкость, звукоизоляция и другие параметры жилых помещений.

Отсутствие современных видов благоустройства и конструктивные недостатки жилых зданий приводят к завышенному потреблению энергоресурсов и воды. Так, с точки зрения энергоиспользования жилищный фонд является весьма неэффективным. Это во многом объясняется тем, что в существующем жилищном фонде России значительную долю (в некоторых регионах до 80%) составляют дома из сборного железобетона, имеющие значительные теплотери, которые к тому же на 20-30% выше проектных из-за низкого качества строительства и эксплуатации. Наиболее значительные теплотери в зданиях происходят через наружные стеновые ограждения (42% для 5-этажных и 49% для 9-этажных зданий) и окна (32 и 35% соответственно). В результате показатели удельного теплопотребления в таких зданиях в 2-4 раза превышают аналогичные показатели в странах Европы и Америки с близкими климатическими условиями.

Наконец, невыполнение требований по содержанию и современному ремонту жилищного фонда приводит к ухудшению технического состояния жилья и нарастанию его «недоремонта». Следует также отметить, что качество жилой среды во многом зависит от уровня содержания и технического обслуживания жилых домов и придомовых территорий. В этой сфере также имеется целый ряд нерешенных вопросов: несвоевременное проведение капитальных и текущих ремонтов, низкий уровень обслуживания

инженерного и санитарно-технического оборудования жилых зданий, неудовлетворительное санитарное содержание лестничных клеток и придомовых территорий и т.д.

Применяемый в течение длительного времени административный механизм управления жилищной сферой, отсутствие экономической заинтересованности строительных, ремонтно-эксплуатационных организаций в результатах своей деятельности и отчуждение жителей от собственности привели к серьезным негативным последствиям и деформациям в жилищной сфере. Произошло снижение качества жилищного фонда и ухудшение условий его эксплуатации.

Таким образом, жилищная проблема является весьма многогранной, требующей значительных усилий по ее решению. Основные **пути решения жилищной проблемы**: поиск и привлечение централизованных и децентрализованных источников финансирования строительства, капитального ремонта и реконструкции жилья; повышение доступности жилья для широких слоев; совершенствование системы обеспечения жильем социально незащищенных категорий населения; совершенствование градостроительных, архитектурно-планировочных и экологических подходов к формированию благоприятной жилой среды; повышение качества эксплуатации жилищного фонда

Как показывает богатый зарубежный опыт, наиболее перспективным и массовым направлением решения жилищной проблемы является кредитование граждан и, в первую очередь, ипотечное кредитование, которое подразумевает выдачу кредита на длительный срок под залог недвижимости.

Исходя из опыта развитых стран, в которых жилищная проблема практически решена, можно определить следующие характерные черты функционирования жилищной сферы:

- большая часть жилищного фонда города находится в частной или коллективной собственности, а городской жилищный фонд составляет лишь незначительную часть (10-15%);
- заметная доля горожан является собственниками жилья, в котором они проживают, а остальные нанимают квартиры в частном или муниципальном фонде;
- собственники жилья несут все расходы на его содержание, ремонт и восстановление и выплачивают страховые взносы и налоги на недвижимость;
- оплата найма в частном фонде покрывает все затраты собственника жилья и прибыль домовладельца, а в муниципальном фонде – затраты муниципалитета (без прибыли);
- ставки за наем жилья всех форм собственности во многих городах страны и странах регулируются муниципалитетом с помощью косвенных экономических рычагов;
- субсидии на содержание жилья выплачиваются для ограниченной части нанимателей с низкими душевыми доходами;

- работы по содержанию, ремонту, реконструкции и строительству жилья определяются собственником с учетом действующих норм и правил, принятых в данном городе (регионе) на договорной основе; интересы собственника может представлять компания по управлению недвижимостью;
- приобретение жилья в большинстве случаев осуществляется в кредит на длительный срок (10-25 лет); используются разные формы кредитования, в том числе ипотечные кредиты под залог недвижимости;
- уровень дохода большинства населения позволяет полностью оплачивать наем жилья или содержать его в качестве собственника, вносить первоначальный взнос на строительство и выплачивать соответствующие проценты;
- строительство и сдача внаем жилья является прибыльной коммерческой сферой, и потому привлекательны для частного капитала.

Для практической реализации приведенной выше системы необходимы следующие условия:

- наличие развитого рынка жилья и подрядных работ;
- достаточно высокий уровень жизни большинства населения;
- устойчивое и надежное действие механизма инвестирования, долгосрочного кредитования и страхования;
- развитая правовая основа рыночных механизмов;
- политическая, социальная и экономическая стабильность.

К сожалению, эти условия в нашей стране пока не сложились, и потому быстрый переход к рассматриваемой системе невозможен. Но это не означает, что решение жилищной проблемы должно быть отодвинуто на долгий срок. Развитие жилищного строительства и повышение уровня содержания жилищного фонда возможно и в современных условиях при наличии благоприятных условий при наличии благоприятных тенденций изменения макроэкономической ситуации в стране.

В настоящее время имеются два альтернативных подхода к реформированию жилищной сферы. Согласно первому из них приоритет отдается снижению расходов бюджета в части финансирования жилищной сферы для освобождения средств, которые могут быть направлены на социальные нужды и на другие жизненно важные потребности населенных пунктов. Признавая актуальность и обоснованность такого подхода, отметим, что практически он может быть реализован путем переложения чрезмерно высоких издержек городского хозяйства на плечи потребителей и соответствующего повышения тарифов на жилищно-коммунальные и прочие услуги.

При втором подходе приоритет отдается структурной перестройке хозяйственных отношений в жилищно-коммунальном секторе города путем его демонополизации, повышения эффективности управления, создания конкурентной среды, действенного ресурсосбережения и т.п. Совершенствование тарифной политики и увеличение доли платежей

населения является составной частью реформ, но повышение тарифов должно проводиться только по исчерпанию возможностей комплекса экономико-организационных и институциональных мер, не затрагивающих непосредственно интересов населения и создающих условия для снижения уровня затрат и повышения эффективности функционирования предприятий городского хозяйства. Данный путь реформирования представляется правовым и реально осуществимым.

Важнейшей стратегической целью развития жилищной сферы является повышение качества жизни путем улучшения жилищных условий, повышения сохранности жилищного фонда и уровня жилищно-коммунального обслуживания граждан в соответствии с действующими стандартами качества. Исходя из этой базовой цели, формируются целевые ориентиры:

- снижение производственных издержек;
- снижение расходов городского бюджета на содержание жилищной сферы;
- смягчение для населения негативных последствий реформы;
- повышение уровня жилищной обеспеченности населения;
- повышение качества жилья;
- повышение уровня технического содержания жилищного фонда;
- повышение качества коммунальных услуг по водо-, газо-, электро- и теплоснабжению;
- обеспечение потребностей населения в холодной воде, горячем водоснабжении, в теплоснабжении, в электроэнергии;
- повышение качества содержания придомовых территорий и др.

Как следует из этого перечня целевых установок, особое внимание здесь уделяется качественным подходам. Включение качественных целей позволяет перейти на принципиально иной уровень управления данной системой, но это связано с трудностями количественной оценки качественных параметров. Для ее решения предлагается использовать квалиметрические методы определения качественных показателей, методы экспертных оценок и социологические опросы потребителей.

Оценка уровня и качества работ и услуг в жилищной сфере должна проводиться с установленной периодичностью и привлечением вневедомственной экспертизы, а также обязательно сопровождаться социологическими опросами населения. Тем самым оценивается уровень достижения целей и эффективность реализации проводимых мероприятий.

Основным вопросом реформирования жилищной системы в настоящее время является обоснование приоритетных направлений и первоочередных мероприятий реформы с указанием последовательности их осуществления.

Ресурсное обеспечение жилищной реформы. Для реализации жилищной реформы и достижения требуемого уровня развития жилищной сферы необходим целый комплекс обеспечивающих мер. К их числу

относятся меры по организационно-методическому, правовому, кадровому, техническому, финансовому, информационному, маркетинговому, социально-психологическому и другим видам обеспечения. Без их глубокой проработки эффективность реформирования и последующего развития жилищной сферы будет крайне низка. Поэтому кратко остановимся на некоторых обеспечивающих мероприятиях.

Организационно-методическое обеспечение предусматривает создание стройной системы по разработке, реализации, корректировке и доработке целой системы планово-программных и проектных документов и методических материалов. Предусматривается необходимость разработки комплексной Программы реформирования и развития жилищной сферы города, включающей систему взаимосвязанных программ, схем и проектов. К их числу можно отнести программу реформирования жилищно-коммунального хозяйства города, программу реконструкции центральных районов и модернизации типового жилищного фонда, жилищные проекты, новую методику оплаты жилья и коммунальных услуг и др.

Правовое обеспечение предусматривает разработку и принятие на уровне города и выход с законодательной инициативой на более высокий уровень управления пакета нормативно-правовых документов и положений по обеспечению необходимых условий для реформирования и развития жилищной системы. В их число целесообразно включить законы и положения об энергоресурсосбережении, о минимальных социальных стандартах и др.

Важнейшей подсистемой является финансовая. Разработка механизма финансирования в настоящее время является приоритетной. Это особенно важно в условиях поэтапного перехода отраслей жилищно-коммунальной сферы на самофинансирование. В связи с этим необходимо разработать программу перехода жилищного хозяйства на принципы самофинансирования, выявить источники ресурсообеспечения и возможности их привлечения.

Необходимым условием организации эффективного управления ЖКХ является полная, достоверная и своевременная информация о состоянии жилищного фонда и коммунальных объектов, об уровне и качестве жилищно-коммунального обслуживания населения, о процессах, происходящих в различных его звеньях, с позиции комплексной оценки результатов развития ЖКХ. Более 80% семей России, проживающих в многоквартирных домах, являются не покупателями, а лишь потребителями жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ). Население лишено элементарных «рыночных прав» — не может контролировать объём и качество предоставляемых услуг, торговаться по цене и даже отказаться от их потребления, объём которого остается неизвестным и, возможно, неизменным. По многим видам услуг даже поставщики не могут следовать принципу «за сколько заплатил, столько и получи». Нет ясности и в вопросе, кто же приобретает услугу: домохозяйство, жилищная компания, дирекция

единого заказчика, муниципалитет. Более того, непонятно, что именно является приобретаемым продуктом: ресурсы, по которым рассчитываются нормативы потребления (Гкал, литры, кВтч), или параметры комфорта, на основе которых оценивается качество работы предприятий ЖКХ (температура влажность в помещении, работа водоразборных приборов, освещенность и чистота улиц и т.п.). То есть речь идет о рынке, где ясно, кто стоит за прилавком, но неясно, что на прилавке лежит; понятно, кто платит, но непонятно, кто принимает решение о покупке.

Неудачи реформирования ЖКХ на протяжении последних лет как раз тем и определяются, что на этом рынке не был сформулирован покупатель. Вот почему ЖКХ не удалось превратить в рыночный сектор экономики и в нем доминируют административные методы управления. Просто не было установлено, кто же будет объектом последнего в новых условиях, и кто будет принимать решения исходя из рыночных сигналов. Все это породило иллюзию отсутствия эластичности спроса на ЖКУ по цене и доходу.

ЛИТЕРАТУРА

1. Официальный сайт Минрегиона РФ[Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.minregion.ru/>
2. Сайт Фонда содействия реформированию ЖКХ[Электронный ресурс]. – Режим доступа : www.fondgkh.ru
3. Сайт Департамента ЖКХ [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.dgkh.ru/?su>
4. Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года
5. Комплексная программа реформирования и модернизации ЖКХ на период 2010-2020 гг.